نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

١٤٢٣هـ



الرقم : م /٥

التاريخ : ١٤٢٣/٢/١١هـ

بعون الله تعالى

نحن فهد بن عبدالعزيز آل سعود

ملك المملكة العربية السعودية

بناء على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبناء على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/١٣) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣هـ.

وبناءً على المادتين السابعة عشرة و الثامنة عشرة من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالأمر الملكي رقم (أ/٩١) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧هـ.

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٧١/٧٩) وتاريخ ١٤٢٢/١/٢٠هـ

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٥) وتاريخ ١٤٢٣/٢/٩هـ.

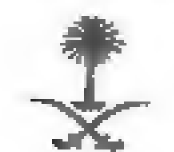
رسمنا بما هو آت :

أولاً : الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة .

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا.

فهد بن عبدالعزيز

بسم الله الرحمن الرحيم



المملكة العربية السعودية
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

قرار رقم : (٤٠)
وتاريخ : ٩ / ٢ / ١٤٢٣هـ

ان مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم ٤٠٤٠/ر وتاريخ ١٤٢٢/٢/٢٨هـ ، المشتملة على خطاب وزارة الأشغال العامة والإسكان رقم ٦٠/٢٩٦٣ وتاريخ ١٤٠٨/٧/١٠هـ ، المرفق به مشروع نظام ملكية الطبقات وفرزها.

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٣٨) وتاريخ ١٤١٩/٢/١٩هـ المعد في هيئة الخبراء .

وبعد النظر في قرار مجلس الشورى رقم (٧١/٧٩) وتاريخ ١٤٢٢/١/٢٠هـ .

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (٢٥٣) وتاريخ ١٤٢٢/٦/٦هـ المعد في هيئة الخبراء .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ١٤٢٣/١/٢٥هـ.

يقرر

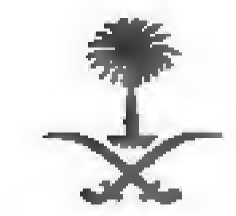
الموافقة على نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها بالصيغة المرفقة .

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك صيغته مرفقة بهذا .

رئيس مجلس الوزراء







الرقـــم : ....

التاريـــخ : ....

المشفوعات : ....

نظام ملكية الوحدات العقارية وفرزها

المادة الأولى :

يقصد بالكلمات أو العبارات الواردة في هذا النظام ما يأتي :

١ – الأرض : هي القطعة المخصصة لتشييد بناء عليها ، وإنشاء مرافقه وخدماته ، حسب المخطط الهندسي المعتمد برخصة البناء .

٢ – الوحدة العقارية : هي الدار ، أو الطبقة ، أو الشقة ، أو المرآب (الكراج) أو الدكان ، أو أي جزء من البناء النظامي يمكن فرزه ، وإجراء حقوق الملكية عليه ، والتصرف به مستقلاً عن أجزاء البناء الأخرى .

٣ – المالك : هو الذي يملك وحدة عقارية مستقلة ، سواء كان واحداً أو أكثر .

٤ – الصيانة والترميم : هي الأعمال اللازمة لحفظ العين أو حفظ المنفعة سواء كانت لوحدة مستقلة أو لما تشمله الملكية المشتركة ، كالمصعد والسلم والحديقة.

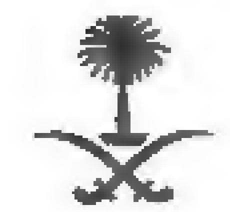
٥ – الأجزاء المشتركة : هي الأرض المشيد عليها البناء ، والحدائق ، والارتدادات ، وهيكل البناء ، والسطح ، والمداخل ، والسلم ، وجميع أجزاء البناء الأخرى المعدة للاستعمال المشترك ، ملتصقة أو منفصلة ، كالمواقف ، والممرات ، والنواقير ، والمصاعد ، ما لم يتفق على خلاف ذلك.

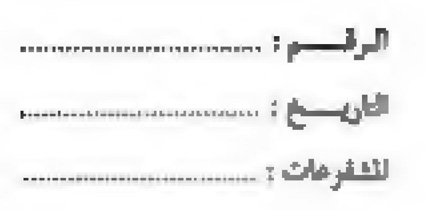




بسم الله الرحمن الرحيم






الرقم : ....
التاريخ : ....
المشفوعات : ....

المادة الثانية :

١ – لكل مالك أن يبني على أرضه ضمن حدود الأنظمة والتعليمات بناء من طبقة أو أكثر ، ويفرزه إلى وحدات عقارية مستقلة تبعاً للتصميم المعتمد في المخطط والرخصة ، ويكون تصرفه في كل أو بعض هذه الوحدات باعتبار كل وحدة منها مستقلة عن الأخرى.

٢ – ترقم الوحدات العقارية في البناء الواحد ترقيماً تسلسلياً ، بحيث لا يتكرر رقم واحد لوحدتين عقاريتين في البناء الواحد.

٣ – يجب أن يبقى شكل وحدود الأرض وأطوالها والبناء ومقاييسه مطابقاً للمخطط المعتمد.

٤ – تبقى محتويات صك الملكية مطابقة لأوصاف الأرض وحدودها وشكلها وأوصاف الوحدة العقارية ، وحدودها وشكلها الهندسي ، فإذا اختلفت الأوصاف عن الواقع تجري الجهة المختصة تصحيح بيانات الصك وفقاً للإجراءات النافذة، ويمكن إصدار صك لكل وحدة .

٥ – أ – إذا اشترك شخصان فأكثر في تشييد بناء ، اعتبروا جميعاً شركاء في ملكيته ، أرضاً وبناء ، ملكية شائعة في كل طبقاته ووحداته العقارية ، وملاحقه ، كل بنسبة مساهمته في رأس المال والمصروفات ، ما لم يكن في العقد اتفاق بخلاف ذلك.





ب – يجب أن يتضمن العقد أسماء أصحاب الحصص العينية من مالكي الأرض ، وأصحاب الحصص النقدية ، وأوصاف الأرض المعدة للبناء ، ورقم صك الملكية وتاريخه ومصدره والتزامات الشركاء وحقوقهم الأخرى.

المادة الثالثة :

للشركاء أن يتقاسموا حصصهم الشائعة في البناء المشترك ، ويختص كل منهم بوحدة عقارية أو أكثر ، فإن لم يتفقوا على القسمة فلطالبها اللجوء إلى القضاء.

المادة الرابعة :

١ – يكون مالكو الوحدات العقارية في بناء واحد ، شركاء في الأجزاء المشتركة ما لم يتفق على خلاف ذلك .

٢ – تكون الحواجز الجانبية والحيطان بين وحدتين متلاصقتين في بناء قائم مشتركة بين أصحابها ما لم يثبت خلاف ذلك ، ولا يحق لأي منهما استعمال حصته فيما يلحق ضرراً بالآخر .

٣ – تكون الأجزاء المشتركة التي تقتصر منفعتها على بعض المالكين ملكاً مشتركاً بينهم ما لم يتفق على خلاف ذلك .

٤ – يكون نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فيما لا يقبل القسمة جزءاً مشاعاً في الأرض والبناء ، ويلحق بالوحدة العقارية إلحاقاً تاماً في التصرفات جميعاً ما لم يتفق على خلاف ذلك .



٥ – تكون حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة الجزء الذي يملكه مفرزاً.

المادة الخامسة :

١ – يشترك كل مالك وحدة عقارية أو أكثر في تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة المذكورة في المادة الرابعة ، وإدارتها وترميمها ، كل بقدر ما يملك من البناء .

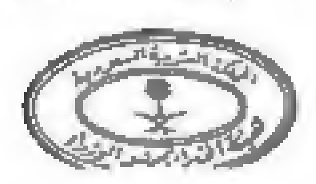
٢ – لأي مالك بعد موافقة جمعية الملاك أن يحسّن على نفقته الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو جزء منها دون أن يغير من تخصيصها أو ما يلحق الضرر بالآخرين .

٣ – على مالك الوحدة صيانة حصته المستقلة وترميمها ، ولو لم يكن ينتفع بها لدفع الضرر عن الآخرين أو عن الأجزاء المشتركة .

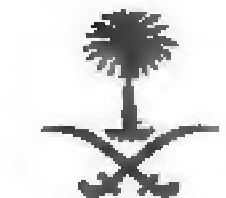
٤ – ليس لأي مالك وحدة عقارية التخلي عن حصته في الأجزاء المشتركة بغية التخلص من الاشتراك في تكاليف حفظها أو صيانتها أو ترميمها .

٥ – على صاحب السفل القيام بالأعمال والترميمات العادية لمنع ضرر العلو وسقوطه ، وعلى صاحب العلو ألا يحدث في بنائه ما يضر بالسفل ، وأن يقوم بالأعمال والترميمات اللازمة لمنع ضرر السفل .

٦ – إذا دعت الضرورة إجراء بعض الأعمال حفظاً لسلامة البناء المشترك أو لحسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة أو صيانتها وترميمها داخل أي وحدة من هذا البناء ؛ فليس لمالكها أو جمعية الملاك معارضة المتضرر في ذلك ، على أن تعاد







الحال في هذه الوحدة إلى ما كانت عليه على نفقة المباشر فور انتهاء الإصلاحات اللازمة.

المادة السادسة:

على كل مالك وفقاً لهذا النظام ألا يغلو في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بجاره، وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة التي لا يمكن تجنبها ، وإنما له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت المألوف ، على أن يراعي في ذلك الآداب الشرعية والعرف وطبيعة العقار ، وموقع كل وحدة عقارية بالنسبة للأخرى ، والغرض الذي خصصت له كل وحدة.

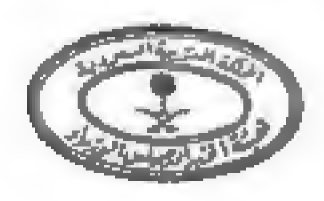
المادة السابعة:

تتم إجراءات نقل الملكية أمام الجهة المختصة في توثيق العقود والإقرارات وإصدار الصكوك المتعلقة بها ، وفقاً للإجراءات النافذة ، مع مراعاة ما ورد في هذا النظام.

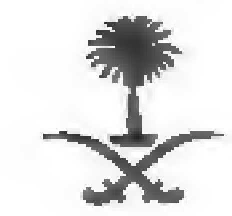
المادة الثامنة:

١ – إذا اقتضت المصلحة العامة نزع ملكية البناء ، فإن كان النزع لكامل البناء أو بعضه ، أو لما هو مشترك كالحديقة والارتداد ؛ فإن لكل مالك من التعويض بقدر نسبة قيمة ما يملكه من البناء.

٢ – أما إن كان المنزوع جزءاً مفرزاً من البناء فإن التعويض لصاحب الجزء المنزوع.







المادة التاسعة:

١ – إذا وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى وحدات عقارية يزيد عددها على عشر ، وجاوز عدد ملاكها خمسة ، فعلى الملاك أن يكونوا جمعية فيما بينهم، لمصلحة العقار ، ويجوز تكوين جمعية فيما بينهم إذا كان عدد هذه الوحدات عشراً فأقل ، أو كان الملاك خمسة فأقل.

٢ – تتمتع جمعية الملاك بشخصية معنوية وتكون لها ذمة مالية مستقلة ، وتسجل في وزارة العمل والشؤون الاجتماعية.

٣ – تتكون موارد جمعية الملاك مما يأتي:

أ- اشتراكات الملاك.

ب- المبالغ التي يتقرر تحصيلها من الملاك لمواجهة التزامات الجمعية.

ج- القروض.

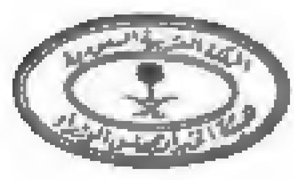
د- التبرعات والهبات.

هـ- عائد استثمار الأجزاء القابلة لذلك.

المادة العاشرة:

تنتخب جمعية الملاك رئيساً لها من بين أعضائها يتولى رئاسة اجتماعاتها ومتابعة قراراتها ، ويتم انتخابه بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ، وتكون مدته ثلاث سنوات قابلة للتجديد.





المادة الحادية عشرة:

لجمعية الملاك أن تضع بموافقة ثلاثة أرباع الملاك لائحة لضمان حسن الانتفاع بالعقار المشترك ، وحسن إدارته.

المادة الثانية عشرة:

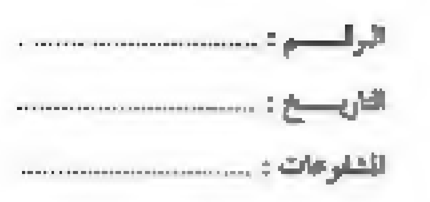
إذا لم يوجد لائحة للإدارة أو خلت من النص على بعض الأمور ، تكون إدارة الأجزاء المشتركة من حق جمعية الملاك ، وقراراتها في ذلك ملزمة بشرط أن يدعى جميع ذوي الشأن بخطاب مسجل إلى الاجتماع ، وأن تصدر القرارات بأغلبية الملاك محسوبة على أساس قيمة الأنصباء.

المادة الثالثة عشرة:

لجمعية الملاك بأغلبية الأصوات المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة أن تأذن في إجراء أي أعمال أو تركيبات يترتب عليها زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ، وذلك على نفقة من يطلبه من الملاك ، وبما تضعه الجمعية من شروط ، وما تفرضه من تعويضات والتزامات أخرى لمصلحة الشركاء.

المادة الرابعة عشرة:

١ – يكون لجمعية الملاك مدير يتولى تنفيذ قراراتها ، ويعين بالأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة ، وعلى المدير إذا اقتضى الحال أن يقوم بما يلزم لحفظ جميع الأجزاء المشتركة وحراستها وصيانتها ، وله أن يطالب كل ذي شأن بتنفيذ ذلك ما لم يوجد نص في لائحة الجمعية يخالفه.



٢ – يمثل المدير جمعية الملاك أمام القضاء والجهات الأخرى ، وله مقاضاة الملاك.

المادة الخامسة عشرة:

١ – يحدد أجر المدير بالقرار الصادر بتعيينه.

٢ – يجوز عزل المدير بقرار تتوفر فيه الأغلبية المشار إليها في المادة الثانية عشرة.

المادة السادسة عشرة:

١ – إذا تضرر البناء بسبب حريق أو غيره فعلى الشركاء أن يلتزموا لتجديده بما تقرره جمعية الملاك بالأغلبية المنصوص عليها في المادة الثانية عشرة ما لم يتفق على خلاف ذلك.

٢ – إذا انهدم البناء تقرر جمعية الملاك ما تراه ، وفي حال الاختلاف يرفع الأمر للقضاء.

المادة السابعة عشرة:

يصدر وزير الشؤون البلدية والقروية اللائحة التنفيذية والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا النظام.

المادة الثامنة عشرة:

يلغي هذا النظام كل ما يتعارض معه من أحكام.

المادة التاسعة عشرة:

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد تسعين يوماً من تاريخ نشره.

